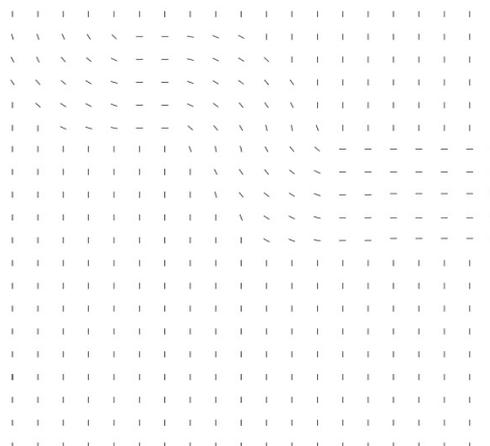




A/B Hedegården
Pontoppidanstræde 1-5, 11-21 og 4-28
9220 Aalborg Øst
CVR-nr. 29 72 29 00



Årsrapport 2024

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

| | |
|--|-------|
| Foreningsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Administratorerklæring | 5 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 6 - 7 |

Årsregnskab

| | |
|--------------------------|---------|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 - 9 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 - 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 - 22 |

Foreningsoplysninger

| | |
|---------------------------|--|
| Navn | A/B Hedegården |
| Beliggende | Pontoppidanstræde 1-5, 11-21 og 4-28 9220 Aalborg Øst 5 bz m.fl. Sdr Tranders By, Sdr Tranders |
| CVR-nummer | 29 72 29 00 |
| Bestyrelse | Mai-Britt Iversen, formand Jørgen Nielsen Jesper Jacobsen Jørgen Bligaard Morten Berg Jensen |
| Administrator | Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Anni Kristensen |
| Revision | Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Danalien 1, 1. sal 9000 Aalborg |
| Forsikringselskab: | GF Forsikring |
| Pengeinstitut: | Spar Nord Bank A/S, Østeraa afdeling |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for A/B Hedegården.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Øst, den 25. marts 2025

Bestyrelsen:

Mai-Britt Iversen, formand

Jørgen Nielsen

Jesper Jacobsen

Jørgen Bligaard

Morten Berg Jensen

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 25. marts 2025

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Anni Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Hedegården.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hedegården for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Hedegården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2024 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2024. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 25. marts 2025

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sten V. Kristensen
Registreret revisor
MNE-nr. 16226

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Hedegården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris, og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, større kursreguleringer mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalpost "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til generalforsamlingsbeslutning indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2024

| | | Realiseret 2024 | Budget 2024 (ej revideret) | Realiseret 2023 |
|--|------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | Note | kr. | kr. | kr. |
| Indtægter | | | | |
| Boligafgift/fællesudgifter | 1 | 974.424 | 974.407 | 917.136 |
| Øvrige indtægter | 2 | 200 | 0 | 0 |
| Indtægter i alt | | 974.624 | 974.407 | 917.136 |
| Omkostninger | | | | |
| Ejendoms- og forbrugsudgifter | 3 | 237.030 | 242.775 | 243.157 |
| Renholdelse og udenomsarealer | 4 | 36.041 | 36.060 | 33.201 |
| Vedligeholdelse, løbende | 5 | 380.146 | 155.750 | 130.250 |
| Administrations- og foreningsomkostninger | 6 | 83.939 | 66.822 | 58.742 |
| Omkostninger i alt | | 737.155 | 501.407 | 465.349 |
| Resultat før finansielle poster | | 237.469 | 473.000 | 451.787 |
| Finansielle indtægter | 7 | 44.300 | 35.000 | 2.091 |
| Finansielle omkostninger | 8 | 346.971 | 352.259 | 136.298 |
| Finansielle poster netto | | 302.671 | 317.259 | 134.207 |
| Årets resultat | | -65.202 | 155.742 | 317.580 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Overført til reserve, vedligeh. skure i 2024 | | 0 | 0 | 12.750 |
| Anvendt fra reserve, vedligeh. af skure+carporte | | -267.024 | -12.750 | 0 |
| Anvendt fra reserve, fremtidig rentesikring | | -33.333 | -33.333 | 0 |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital | | 235.155 | 109.658 | 304.830 |
| Disponeret i alt | | -65.202 | 155.742 | 317.580 |
| Likviditetsresultat: | | | | |
| Årets resultat | | -65.202 | 155.742 | 317.580 |
| Betalte prioritetsafdrag | | -201.822 | -201.825 | -199.661 |
| Likviditetsresultat i alt | | -267.024 | -46.083 | 117.919 |

Balance pr. 31. december 2024

| | | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| | Note | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Ejendommens værdi | 9 | <u>22.163.000</u> | <u>22.163.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>22.163.000</u> | <u>22.163.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>22.163.000</u> | <u>22.163.000</u> |
| Likvide beholdninger | 10 | <u>2.334.011</u> | <u>2.246.388</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>2.334.011</u> | <u>2.246.388</u> |
| Aktiver | | <u>24.497.011</u> | <u>24.409.388</u> |

Balance pr. 31. december 2024

| | | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| | Note | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Andelsindskud | | 4.576.000 | 4.576.000 |
| Reserve | | 66.667 | 100.000 |
| Overført resultat m.v. | | 4.115.828 | 2.572.123 |
| | | <u>8.758.494</u> | <u>7.248.123</u> |
| Andre reserver | | | |
| Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse | | 771.961 | 1.038.985 |
| Sikringsfond, henlæg til kursregulering | | 0 | 1.308.550 |
| Andre reserver | | <u>771.961</u> | <u>2.347.535</u> |
| Egenkapital og reserver | | <u>9.530.455</u> | <u>9.595.658</u> |
| Prioritetsgæld | 11 | 14.394.812 | 14.598.817 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | <u>14.394.812</u> | <u>14.598.817</u> |
| Prioritetsgæld | 11 | 204.006 | 201.822 |
| Mellemregning, salg af andele | | 30.000 | 0 |
| Mellemregning administrator | | 3.300 | 0 |
| Øvrig gæld | 12 | 334.438 | 13.091 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>571.744</u> | <u>214.913</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>14.966.556</u> | <u>14.813.730</u> |
| Passiver | | <u>24.497.011</u> | <u>24.409.388</u> |
| Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv. | 13 | | |
| Nøgleoplysninger | 14 | | |
| Beregning af andelsværdi | 15 | | |

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------------------|------------------|
| Andelsindskud | 4.576.000 | 4.576.000 |
| Reserve for opskrivning af ejendom | | |
| Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar | 0 | 10.337.000 |
| Årets regulering | 0 | -10.337.000 |
| | 0 | 0 |
| Reserve, fremtidig rentesikring | | |
| Reserve primo | 100.000 | 100.000 |
| Forbrugt i året | -33.333 | 0 |
| | 66.667 | 100.000 |
| Overført resultat mv. | | |
| Overført resultat m.v. pr. 1. januar | 2.572.123 | 1.775.843 |
| Afdrag lån | 201.822 | 199.661 |
| Rest af årets resultat | 1.341.883 | 596.619 |
| | 4.115.828 | 2.572.123 |
| Egenkapital før andre reserver | 8.758.494 | 7.248.123 |
| Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse | | |
| Reserve primo | 1.038.985 | 1.026.235 |
| Årets bevægelse | -267.024 | 12.750 |
| | 771.961 | 1.038.985 |
| Sikringsfond, henlæg til kursregulering | | |
| Reserve primo | 1.308.550 | 1.800.000 |
| Årets bevægelse | -1.308.550 | -491.450 |
| | 0 | 1.308.550 |
| Andre reserver | 771.961 | 2.347.535 |
| Egenkapital i alt | 9.530.455 | 9.595.658 |

Noter til resultatopgørelse for 2024

| | Realiseret 2024 | Budget 2024 (ej revideret) | Realiseret 2023 |
|--|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Note 1. Indtægter, andelshavere | | | |
| Boligafgift | 974.424 | 974.407 | 917.136 |
| | 974.424 | 974.407 | 917.136 |
| Note 2. Øvrige indtægter | | | |
| Ventelistegebyr | 200 | 0 | 0 |
| | 200 | 0 | 0 |
| Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter | | | |
| Ejendomsskat | 129.889 | 129.975 | 138.945 |
| Renovation | 63.572 | 69.100 | 64.470 |
| Forsikringer | 43.569 | 43.700 | 39.741 |
| | 237.030 | 242.775 | 243.157 |
| Note 4. Renholdelse og udenomsarealer | | | |
| Grundejerforening/ejerlaug | 36.041 | 36.060 | 33.201 |
| | 36.041 | 36.060 | 33.201 |
| Note 5. Vedligeholdelse, løbende | | | |
| Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt | 0 | 103.000 | 0 |
| Vvs | 0 | 0 | 26.813 |
| Elektriker | 0 | 0 | 59.320 |
| Murer | 5.178 | 0 | 0 |
| Tømrer | 366.718 | 12.750 | 41.103 |
| Maler | 4.510 | 40.000 | 0 |
| Kloak/faldstammer | 3.741 | 0 | 0 |
| Fællesarealer | 0 | 0 | 3.015 |
| | 380.146 | 155.750 | 130.250 |

Noter til resultatopgørelse for 2024

| | Realiseret 2024 | Budget 2024 (ej revideret) | Realiseret 2023 |
|--|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger | | | |
| Revision | 10.563 | 10.563 | 11.313 |
| Advokathonorar | 10.750 | 0 | 0 |
| Administrationshonorar | 29.932 | 29.935 | 28.780 |
| Øvrige administrationshonorarer | 2.500 | 0 | 0 |
| Betalingservicegebyr (MPS) | 4.134 | 4.000 | 3.408 |
| Kontorhold, gebyrer | 9.214 | 8.000 | 7.843 |
| <i>Administrationsomkostninger</i> | <u>67.093</u> | <u>52.498</u> | <u>51.344</u> |
| | | | |
| Kontingenter | 8.302 | 5.324 | 0 |
| Generalforsamling, møder, arrangementer | 7.816 | 9.000 | 5.699 |
| Blomster, gaver | 728 | 0 | 1.700 |
| <i>Foreningsomkostninger</i> | <u>16.846</u> | <u>14.324</u> | <u>7.398</u> |
| | <u>83.939</u> | <u>66.822</u> | <u>58.742</u> |
| | | | |
| Note 7. Finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter | 44.300 | 35.000 | 2.091 |
| | <u>44.300</u> | <u>35.000</u> | <u>2.091</u> |
| | | | |
| Note 8. Finansielle omkostninger | | | |
| Prioritetsrenter | 251.258 | 253.909 | 39.282 |
| Prioritetsbidrag | 95.713 | 98.350 | 97.016 |
| | <u>346.971</u> | <u>352.259</u> | <u>136.298</u> |

Noter til balance pr. 31. december 2024

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Note 9. Ejendommens værdi | | |
| Kostpris pr. 31. december | <u>22.163.000</u> | <u>22.163.000</u> |
| Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar | 0 | 10.337.000 |
| Årets regulering | 0 | -10.337.000 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | <u>22.163.000</u> | <u>22.163.000</u> |
| | | |
| Seneste offentlige vurdering | <u>32.500.000</u> | <u>32.500.000</u> |
| | | |
| Note 10. Likvide beholdninger | | |
| Spar Nord Bank 9286-4580089114 | 832.495 | 745.878 |
| Spar Nord Bank 9280-1940537351 | 0 | 1.500.000 |
| Spar Nord Bank 9280-1940608542 | 1.500.000 | 0 |
| Kassebeholdning | 1.516 | 509 |
| | <u>2.334.011</u> | <u>2.246.388</u> |

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 11. Prioritetsgæld

| | Renter og Bidrag | Afdrag i året | Kursværdi | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RD opr. 8.912.000 FlexLife | 246.520 | 0 | 9.123.561 | 8.912.000 | 8.912.000 |
| RD opr. 6.772.000 kontantlån | 100.451 | 201.822 | 4.585.613 | 5.686.818 | 5.888.639 |
| Pantebrevsrestgæld | | | | <u>14.598.818</u> | <u>14.800.639</u> |
| Kursregulering af prioritetsgæld | | | | -889.644 | -1.308.550 |
| Prioritetsgæld i alt | 346.971 | 201.822 | 13.709.174 | 13.709.174 | 13.492.089 |

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| Specifikation af prioritetsgæld i balancen: | | |
| Kort del af gæld (under 1 år) | 204.006 | 201.822 |
| Lang del af gæld (mere end 1 år) | <u>14.394.812</u> | <u>14.598.817</u> |
| | 14.598.818 | 14.800.639 |
| Restgæld efter 5 år, afrundet | 13.556.466 | 13.769.449 |

Informationer om indregnede lån:

RD opr. 8.912.000 FlexLife

FlexLife, rente pt. 2,9133%, restløbetid 24 år 3 mdr., afdragsfrit til 2049

RD opr. 6.772.000 kontantlån

Kontantlån, rente 1,0%, kontantlånsrente 1,078%, restløbetid 24 år 6 mdr.

Note 12. Øvrig gæld

| | | |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Skyldige omkostninger | <u>334.438</u> | <u>13.091</u> |
| | 334.438 | 13.091 |

Note 13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 15.684.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 22.163.000

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Flt. nr. E1 og E2.

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 14. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Hedegården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| | | Antal | BBR Areal (kvm) |
|----|---------------|-------|-----------------|
| B1 | Andelsboliger | 22 | 3.196 |
| B6 | I alt | 22 | 3.196 |

| | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Oprindeligt indskud | Andet |
|----|---|------------------------|--------------------------------|---------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | | | X | |
| C2 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | | | X | |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: | | | | |

| | | År |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1999 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1999 |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen? | | X |
| E2 | Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. | | |

| | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig ejendoms-vurdering |
|----|--|--------------------|-----------------|------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | | | X |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|-----|--|----|-----|
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | | X |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm. |
|----|---|-----------------------------------|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. | 39.681.772 | 12.416 |

Noter til balance pr. 31. december 2024

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr. | Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm. |
|----|-------------------------------------|--|--|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 4.534.314 | 1.419 |

| | Forklaring på udregning | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % |
|----|-------------------------------------|--|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 11 |

| Sæt kryds | | Ja | Nej |
|-----------|--|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | | X |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | | X |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemtaldspligt) på foreningens ejendom? | | X |

| | Forklaring på udregning | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | | kr. pr. kvm. |
|----|-------------------------|---|--------|-------|--------------|
| H1 | Boligafgift | 81.202 | x 12 / | 3.196 | 305 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 | x 12 / | 3.196 | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | x 12 / | 3.196 | 0 |

| | Forklaring på udregning | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|---|---|---|----------------------|----------------------|
| | | 2022 kr. pr. kvm. | 2023 kr. pr. kvm. | 2024 kr. pr. kvm. |
| J | Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år | 129 | 99 | -20 |

| | | kr. pr. kvm. | Forklaring på udregning |
|----|--------------------------|--------------|---|
| K1 | Andelsværdi | 7.323 | Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 3.953 | (gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 11.276 | K1 + K2 |

Noter til balance pr. 31. december 2024

| | Forklaring på udregning | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|----|---|---|----------------------|----------------------|
| | | 2022 kr. pr. kvm. | 2023 kr. pr. kvm. | 2024 kr. pr. kvm. |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 10 | 41 | 119 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretn. og renovering | 0 | 0 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 10 | 41 | 119 |

| | Forklaring på udregning | (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 % | | |
|---|--|---|--|--|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 32 | | |

| | Forklaring på udregning | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|---|---|---|----------------------|----------------------|
| | | 2022 kr. pr. kvm. | 2023 kr. pr. kvm. | 2024 kr. pr. kvm. |
| R | Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år | 62 | 62 | 63 |

Noter til balancen for 2024

Note 15. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

| | | Kr. |
|---|--------------------|----------------------|
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen | | 8.758.494 |
| <i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i> | | |
| Reguleret (indekseret) offentlig vurdering | 39.681.772 | |
| - ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen | <u>22.163.000</u> | 17.518.772 |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 14.598.818 | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | <u>-13.709.174</u> | 889.644 |
| <i>Generalforsamlingsbestemt værdiregulering:</i> | | |
| Reserveret til fald i værdi i ejendom | -2.872.709 | |
| Reserveret til kursudsving på prioritetsgæld | <u>-889.644</u> | <u>-3.762.353</u> |
| Reguleret egenkapital | | <u>23.404.557</u> |
| Reguleret egenkapital | <u>23.404.557</u> | |
| Værdi pr. indskudt andelskrone | 4.576.000 | <u>5,1146</u> |

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi pr. 1. oktober 2023 kr. 32.500.000, der i henhold til § 5, stk. 2, litra d i Lov om andelsboligforeninger, er reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistik nettoprisindeks for oktober 2012 til oktober 2024 svarende til $kr. 32.500.000/98,2*119,9 = kr. 39.681.772$

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Opr. indskud | (indekseret) Offentlig vurdering |
|---------------------|---------------------|---|
| 22 | 208.000 | 1.063.844 |
| 22 | 4.576.000 | 23.404.557 |

Bilag til note 15

| Adresse | Oprindeligt indskud | Ny andelsværdi ved andelskrone |
|----------------------|---------------------|--------------------------------|
| Pontoppidanstræde 1 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 3 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 4 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 5 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 6 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 8 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 10 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 11 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 12 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 13 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 14 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 15 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 16 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 17 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 18 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 19 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 20 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 21 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 22 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 24 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 26 | 208.000 | 1.063.844 |
| Pontoppidanstræde 28 | 208.000 | 1.063.844 |
| | 4.576.000 | 23.404.557 |

List of Signatures

2024 Regnskab - Hedegården.pdf

| Name | Role | Method | Signed at |
|-------------------------|--|--------|------------------|
| Anni Kristensen | Administrator | MitID | 2025-04-08 09:33 |
| Mai-Britt Iversen | Bestyrelsesformand På vegne af A/B Hedegården (22-210) | MitID | 2025-04-10 11:22 |
| Jørgen Emil Nielsen | Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Hedegården (22-210) | MitID | 2025-04-08 11:28 |
| Morten Berg Jensen | Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Hedegården (22-210) | MitID | 2025-04-08 10:00 |
| Jørgen Winston Bligaard | Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Hedegården (22-210) | MitID | 2025-04-10 08:33 |
| Jesper Ellekær Jacobsen | Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Hedegården (22-210) | MitID | 2025-04-08 09:01 |
| Sten Vedsted Kristensen | Registreret revisor | MitID | 2025-04-10 15:10 |



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 18c21b0f-c47d-4cbd-a4b9-132062443c39